

**ADMIDALMAU S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

---

(Expresado en dólares norteamericanos)

**NOTA 1. OPERACIONES**

ADMIDALMAU S. A., fue constituida en el Distrito Metropolitano de Quito mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el 22 de abril del año 2014, aprobada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-15-1251, del 26 de junio del 2015 bajo el expediente 714118. Fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 3 de agosto del año 2015 bajo el número de repertorio 36301 y con número de inscripción 3957 del libro de registros. El día 14 de octubre del 2015 realiza la reforma de sus estatutos, así como el cambio de objeto social, mediante escritura pública ante la Notaría Tercera del cantón Quito, dicha reforma fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito con fecha 20 de octubre del 2015 con número de inscripción 5299 en el repertorio 48370 del libro de registros

ADMIDALMAU S. A., tiene como objeto social el arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Con éste propósito la compañía podrá asociarse con personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras relacionadas con su objeto social; y, celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con el objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer derechos o cumplir obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad. Sin perjuicio de las prohibiciones consignadas en otras leyes, la compañía no podrá realizar actividades de carácter financiero.

**NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades, la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2017 y 2016.

b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, que son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un Manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

c) Bases de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

e) Valores de Inversión

Los valores de inversión se mantienen al costo. La Compañía evalúa, a cada fecha del estado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en los valores de inversión. De existir alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados.

f) Cuentas por cobrar y Provisión para Cuentas Incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

g) Inventarios

Los inventarios son registrados a su costo de importación o adquisición, el cual no excede al valor de mercado. El control del inventario, las adquisiciones e importaciones son de exclusiva responsabilidad de la Gerencia General.

#### h) Terreno y Edificios

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como terreno y edificios:

1. Uso en procesos de compra - venta o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un lapso (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Los terrenos y edificios se registran a su costo histórico, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

#### i) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

#### j) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de inmuebles se reconocen cuando se entrega el servicio de arrendamiento del Inmueble. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos, una vez entregado definitivamente el servicio.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

- 1) El monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad;
- 2) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la entidad;

- 3) El grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera puede ser medido con fiabilidad.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

- k) Costo de ventas

El costo de ventas es determinado a través de diferencia de inventarios, más las adquisiciones de los bienes que se han incurrido durante el ejercicio, con base en su devengamiento.

- l) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización de insumos, suministros y materiales.

- m) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

- n) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables para el año 2017 y 2016.

- o) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo. Todo trabajador que ha laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir por parte la empresa una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el Código Laboral, y al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias así como la anualidad a los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

p) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

q) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

r) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre del 2017, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

### NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el detalle es como sigue:

	2017	2016
Bancos locales	23.504,71	26.967,39
Total	<u>23.504,71</u>	<u>26.967,39</u>

#### NOTA 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, el detalle es así:

	2017	2016
Cientes	47.541,33	2.999,75
Total	<u>47.541,33</u>	<u>2.999,75</u>

#### NOTA 5.- IMPUESTOS

	2017	2016
Crédito tributario de IVA	0,03	0,27
Crédito tributario de renta	4.933,98	353,98
Total	<u>4.934,01</u>	<u>354,25</u>

#### NOTA 6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre, la propiedad, mobiliario y equipos se detalla como sigue:

	2017	2016
Terrenos	168.192,43	168.192,43
Edificios	711.096,57	711.096,57
	<u>879.289,00</u>	<u>879.289,00</u>
Menos Depreciación Acumulada	(71.109,66)	(35.554,83)
Total	<u>808.179,34</u>	<u>843.734,17</u>

Los movimientos de la propiedad, mobiliario y equipos, durante el período fueron los siguientes:

	2017	2016
Costo histórico al inicio del año	843.734,17	879.289,00
(+) Adiciones	-	-
(-) Retiros	-	-
	<u>843.734,17</u>	<u>879.289,00</u>
Costo al cierre del año	843.734,17	879.289,00
(-) Depreciación anual	(35.554,83)	(35.554,83)
Total	<u>808.179,34</u>	<u>843.734,17</u>

#### NOTA 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2017	2016
Proveedores locales	11.456,14	24.213,90
Total	<u>11.456,14</u>	<u>24.213,90</u>

#### NOTA 8. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento al 31 de diciembre fue el siguiente:

	2017	2016
IVA por pagar	687,37	-
Total	<u>687,37</u>	<u>-</u>

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2017. La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos cinco períodos económicos anteriores.

#### NOTA 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

*Capital Social* - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 866.289,00 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 866.289 acciones de 1,00 dólar cada una.

**Resultados Acumulados** - Corresponde a resultados netos retenidos de ejercicios anteriores. De ser positivos, pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

**NOTA 10. OTRAS REVELACIONES**

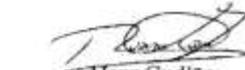
En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmatrimoniales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

**NOTA 11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 28 de marzo del año 2018, no han ocurrido eventos significativos de carácter financiero o de otra índole que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran afectar sobre la situación patrimonial y los resultados, al 31 de diciembre del 2017, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Eliana María Sol Vorbeck  
GERENTE GENERAL



Hartz Gudino  
CONTADOR GENERAL

---